

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Textliche Festsetzungen gem. § 9(1) und (2) BauGB

**Höhenlage der Gebäude**  
Das Gebäude A darf eine Höhe von 49,00 NN nicht überschreiten.  
Das Gebäude B darf eine Höhe von 51,00 NN nicht überschreiten.

## Maßnahmen zur Erhaltung und Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Maßgabe der Eingriffsbewertung entsprechend dem zum Bebauungsplan gehörigen Maßnahmenplan und den Regelungen des Durchführungsvertrages auszugleichen.

Wege sowie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitflügeltem Pflaster o.ä. anzulegen. Bodenversiegelnde großflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen usw. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität notwendig ist.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone) bis zu 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.

## II. Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

**Dachform**  
Neben den festgesetzten Sattel- und Flachdächern sind konstruktionsbedingt auf Teilen des Gebäudes auch andere Dachformen zulässig.

**Dachneigung**  
Die Dachneigung darf  $\leq 25$  Grad betragen.

## Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche des Gemeinbedarfgrundstücks

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind abgesehen von den Stellplatzflächen und den Zufahrten sowie den Gebäudezugängen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Bau GB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Der Bauherr ist gehalten im Zuge der Planung wegen gegebenenfalls notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## IV Hinweise

**Archäologische Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Planes ist möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung in unverändertem Zustand zu erhalten.

## Kampfmittel

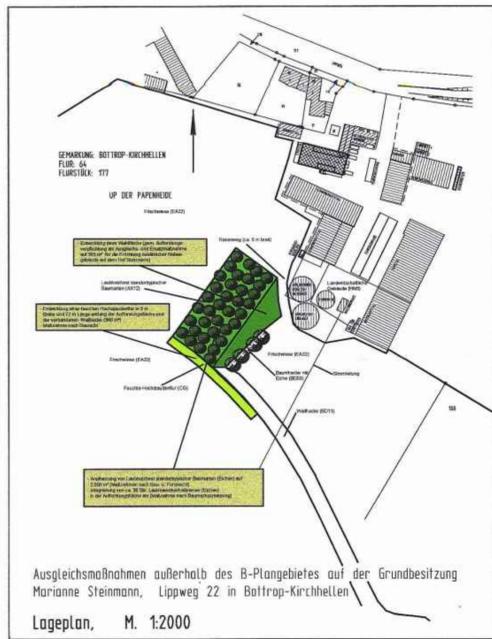
Die Auswertung von Luftbildern lässt für das Plangebiet keine konkrete Kampfmittelwirkung erkennen. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop), Tel.: 02041/70 3331 oder der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster), Tel.: 0251/411 2605 zu verständigen.

## V. Ausgleichsmaßnahmen

Die auf der Bauungsplanfläche zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen als auch ferner die außerhalb des Bauungsplangebietes gelegenen und dort in der Gemarkung Bottrop-Kirchhellen, Flur 64, Flurstück 177 zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Maßnahmenplan detailliert aufgeführt und somit Bestandteil dieses Bauungsplanes.



Übersichtsplan, M. 1:2000



Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes auf der Grundbesitzung Marianne Steinmann, Lippweg 22 in Bottrop-Kirchhellen

Lageplan, M. 1:2000



# ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom 1. November 2006

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze, derzeitige Teilungsgrenze
- ||||| Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- Hs.-Nr. 8 vorhandene Gebäude
- Kanal mit Schachtdeckel
- Zaun

# Festsetzung des Bebauungsplanes

## Begrenzungslinien

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Art und Maße der baulichen Nutzung

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für allgemeines Wohngebiet

## Zahl der Vollgeschosse

- IV als Höchstgrenze festgelegt
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl
- SD / PD Satteldach / Pultdach

## Erschließungs- und Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche

## Zeichnerische Hinweise

- St Hinweis zur Lage von Stellplätzen, Gebäuden und Wegflächen

Stadtplanungsamt 61

# Bebauungsplan Nr. 5.12/14

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Altenwohnanlage Schattige Buche  
Rheinbabenstr. 38 in Bottrop

Maßstab 1:500  
Gemarkung Bottrop  
Flur 18

## Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Maßnahmenplan

## Anlagen:

- Begründung

## Für die städtebauliche Planung:

Osterfelder Str. 132  
46242 Bottrop  
Telefon: 02041-7219-0  
Telefax: 02041-7219-18



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, sowie die geometrische Festlegung und die kartographische Darstellung der angrenzenden städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.09.2006 beschlossen, für den Bereich "Rheinbabenstraße - Bottrop" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauvorbereitung gemäß § 3 Absatz 4 des BauGB ist durch den Rat der Stadt Bottrop beschlossen. Die Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 08.06.2005 bis zum 21.06.2005 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 des BauGB in der Zeit vom 18.09.2006 bis zum 18.10.2006 öffentlich ausgestellt.

Die vorliegende Änderung ist während der Prüfung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt im ... beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 12.12.2006 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB und § 86 BauNW als Satzung beschlossen werden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind gemäß § 10 Abs. 6 des BauGB am 10.01.07 ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Rechtsgrundlagen:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2644), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 27.06.2005 (BGBl. I S. 1040)  
- BauNutzverordnung (BauNV) 1990 in der Fassung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1991 (BGBl. I S. 140)  
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 01.03.2006 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NW S. 332)  
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 140)

Bottrop, den 1.10.2006

Bottrop, den 05.01.07

Bottrop, den 05.01.07

Bottrop, den 05.01.07

Bottrop, den ...

Bottrop, den 05.01.07

Bottrop, den 11.01.07

Bottrop, den ...

